

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bahnstadt Heidelberg Fortschreibung der
Rahmenplanung unter Berücksichtigung
wirtschaftlicher Optimierungen**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	05.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen den derzeitigen Stand der Optimierungsplanungen zur Kenntnis.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL12		Stärkere Funktionsmischung Begründung: Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es, unversiegelte Freiflächen im Außenbereich zu sparen. Durch die Entwicklungsmaßnahme soll die Voraussetzung für eine Umsiedlung von gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Ziel ist die Gewinnung von notwendigen Wohnbau-Erweiterungsflächen, in einem absehbaren Entwicklungszeitraum. Dabei können vorhandene Flächen effektiver genutzt, die Freiraumqualität verbessert und eine höhere Funktionsmischung erreicht werden. Ziel/e:
AB 7		Innovative Unternehmen ansiedeln
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
AB 11		Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- u. Pflegeaufgaben erleichtern Begründung: Im Stadtteil Bahnstadt wird eine Verbesserung beziehungsweise Weiterentwicklung von nachhaltigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angestrebt. Durch Funktionsmischung kann eine bessere Zuordnung von Arbeiten und Wohnen erreicht werden. Ziel/e:
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 3	+	Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen
WO 7		Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Begründung: Die Entwicklungsmaßnahme ermöglicht, aufgrund eines besseren Zugriffs auf das Bauland, die zeitnahe Umsetzung der Zielsetzung nach mehr Wohnraum und einem preiswerten Wohnangebot. Darüber hinaus können neue Wohnformen und ökologisches Bauen besser gefördert und gesteuert werden. Das Modell Räumlicher Ordnung weist eindeutig darauf hin, dass der Bereich Bahnstadt wesentliche Anteile an potentiellen Wohnbauflächen, bezogen auf die Gesamtstadt, beinhaltet und eine langfristige, stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und notwendige Perspektive darstellt. Ziel/e:
UM 9	+	Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Durch die Umnutzung von Bahnbrachflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert. Ziel/e:
MO 1	+	Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern Begründung: Durch die Nähe der Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote zum Hauptbahnhof und zum Zentrum Heidelbergs, sowie durch Läden und soziale Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsteil wird eine Verkehrsvermeidung gefördert.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Begründung:

Seit November 2003 wurden mit aurelis Verhandlungen über das seit dem Wettbewerb 2001 gemeinsam entwickelte Konzept, die städtebauliche Rahmenplanung Bahnstadt geführt. Jedoch konnten die Verhandlungen mit der aurelis GmbH & Co.KG über die Rahmenvereinbarung bis zum August 2005 nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Daraufhin wurde von der Verwaltung der Ankauf der aurelis-Flächen geprüft. Ende Dezember 2005 hat die aurelis ein Kaufangebot vorgelegt, welches monetär nicht akzeptabel war.

Diese Entwicklung hat den Gemeinderat veranlasst, prüfen zu lassen, ob zur Umsetzung des Projektes das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme formal rechtlich anwendbar ist. Das Ergebnis dieser Prüfung liegt den Gremien seit August 2006 (Drucksache 0231/2006/BV) vor.

Parallel zu dieser Entwicklung trat die Landesbank Baden-Württemberg Immobilien Development GmbH (LBBW) im August 2006 an die Stadt heran und bekundete ihr Interesse, die Bahnstadt als Gesamtprojekt über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit der Stadt Heidelberg und weiteren Partner zu entwickeln.

Mit dem Konzept öffentlicher Raum wurden von Februar bis September 2005 die wesentlichen planerischen Konzepte vertieft (siehe Bericht). Es fanden Fachforen zur städtebaulichen Dichte sowie zur Parkraumkonzeption statt – die Ergebnisse mündeten in eine öffentliche Veranstaltung mit dem Titel: Plätze, Parks und Promenade, bei der die Planungen der Bürgerschaft vorgestellt wurden.

Als Grundlage für die weitere Projektentwicklung wurde seitens des Stadtplanungsamtes im November 2005 damit begonnen auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtprojektes zu verbessern. Grundlage hierfür war die vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung und die Vertiefung von Einzelaspekten im Rahmen des Konzeptes zum öffentlichen Raum. Weitergehende Planungsschritte wurden aufgrund des Planungsstopps im September 2005 nicht beauftragt.

Die Landesbank Baden-Württemberg Immobilien Development GmbH (LBBW) hat das städtische Konzept, das Konzept öffentlicher Raum, das 2005 mit dem Büro Latz und weiteren Beteiligten erarbeitet wurde, von dem Ingenieurbüro Spieth und der Projekt GmbH sowie den Fachgutachtern Smoltczyk & Partner und IBL monetär bewertet und weiterführende finanzielle und städtebauliche Untersuchungen zur wirtschaftlichen Projektoptimierung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden Ende Dezember 2006 der Stadt Heidelberg übergeben und im ersten Quartal 2007 von den im Planungsprozess beteiligten Fachämtern geprüft und bewertet.

Die Ergebnisse werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten zusammengefasst und als Anlage 1 im Bericht zur Vorlage näher ausgeführt.

1. Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Seit dem städtebaulichen Wettbewerb wurde in einem kontinuierlichen Prozess die Bahnstadt-Planung auch im Hinblick auf wirtschaftliche Aspekte verbessert. Ablesbar ist dieser Prozess an den Zwischenstufen:

1. Wettbewerb 2001
2. Rahmenplanung 2003
3. Umweltbericht 2004
4. Konzept öffentlicher Raum 2005
5. Optimierung 2005/2006.

Aus den Untersuchungsergebnissen der LBBW 2006 lassen sich weiterführende Ansätze einer wirtschaftlichen Verbesserung von Teilaspekten ableiten.

Die Infrastrukturkosten der Stadt und der LBBW sind nach der Optimierung 2005/2006 mit circa 170 Millionen € monetär gleichzusetzen. Dies ergibt sich durch die Herstellung der Vergleichbarkeit, da bei den Kosten der Due Diligence von 120 Millionen € bislang u.a. die notwendigen Ansätze für die Themen Vergaberichtlinien, Mehrwertsteuererhöhung und Einzelmaßnahmen in Höhe von 45 Millionen € nicht enthalten waren. Die Aufschlüsselung dieser Kosten ist dem Bericht zu entnehmen.

2. Weiterführende Ansätze

Angeregt durch die Vorschläge der LBBW und weitere vertiefende Überlegungen der Fachämter ergeben sich vor allem Kosteneinsparungen in den Themenfeldern Boden-management und Netzelemente. Die maximalen Kosteneinsparungen der Überlegungen belaufen sich auf geschätzte 10 bis 15 Millionen €.

3. Fazit - Vorschlag zum weiteren Vorgehen

In der von allen Fachämtern gemeinsam geplanten Fortschreibung der Rahmenplanung sind alle tragfähigen Ansätze der LBBW und der Stadt Heidelberg zur Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit integriert. Die genannten weiterführenden Ansätze lassen sich nach den Grundsatzentscheidungen des Gemeinderates in das Gesamtprojekt einfügen. Aufgrund der sehr tragfähigen städtebaulichen Grundstruktur und der geplanten Urbanität und Mischnutzung lassen sich auch noch nicht näher konkretisierte aber in den Haushaltsbeschlüssen als Ziel benannte Nutzungen (wissenschaftsnahes Wirtschaftsunternehmen, junge Familien, Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen) flexibel und zielgruppenbezogen realisieren. Es wird vorgeschlagen, auf Basis der Fortschreibung der Rahmenplanung die für die Umsetzung notwendigen Planungsschritte fortzuführen.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bericht Fortschreibung Rahmenplanung
A 2	Plan Fortschreibung Rahmenplanung